

核定書

變更馬公都市計畫第B區細部計畫

(配合主細分離專案通盤檢討)案

計畫書

澎湖縣政府

中華民國 107 年 12 月

變更馬公都市計畫第 B 區細部計畫
(配合主細分離專案通盤檢討)案
計畫書

澎湖縣政府

中華民國 107 年 12 月

八、都市設計準則

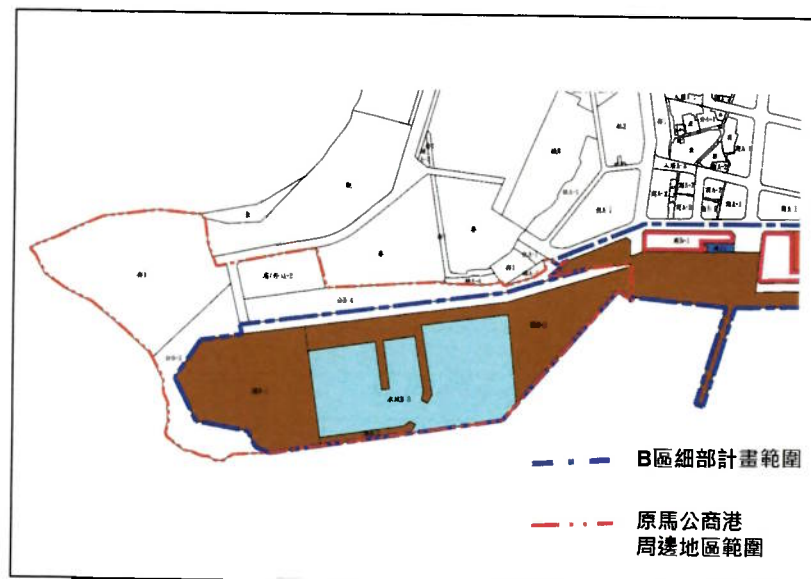
(一)本都市設計準則依據依據都市計畫法台灣省施行細則第 35 條規定及本細部計畫區「土地使用分區管制要點」訂定，以作為本縣都市設計審議委員會審議之參據。

(二)本計畫區內都市設計審議範圍如下：

1.馬公第三漁港附近地區(附圖)

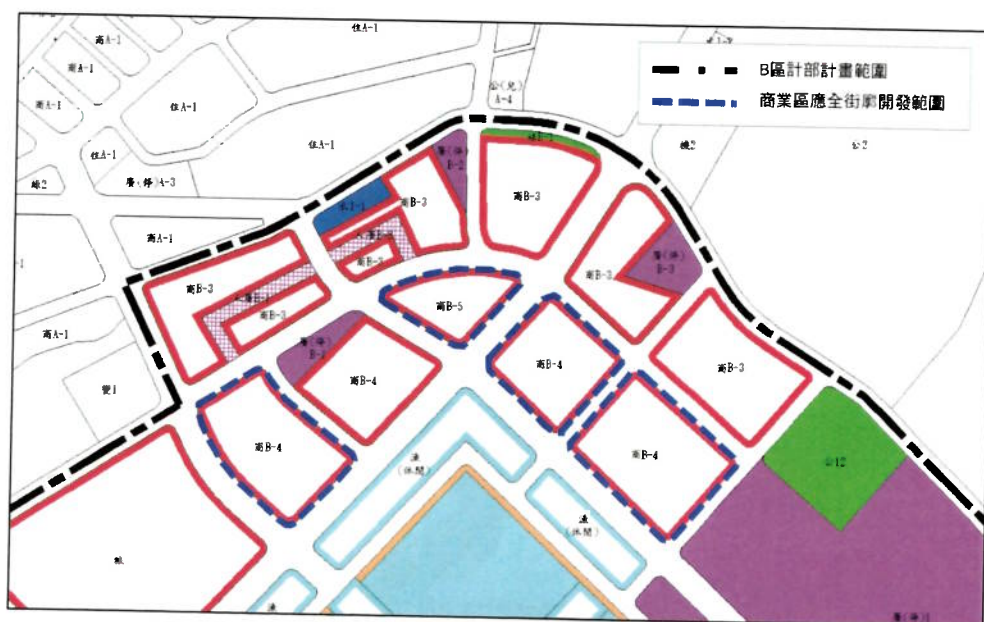


2.馬公商港周邊地區(附圖)



(三)馬公第三漁港附近地區之都市設計以提升本區之整體環境品質、提供舒適的人行徒步空間並型塑觀光漁港都市風貌，相關都市設計準則如下：

- 1.本區內規定應辦理都市設計審議地區之建築基地，應先經本縣都市設計審議委員會審議通過後，始得核發建築執照。
- 2.本區內旅館區、休閒漁業區及部分「商 B-4」、「商 B-5」商業區街廓土地應全街廓開發(商業區應全街廓開發範圍如附圖)。



3.本區之建築基地應依下列規定退縮建築：

- (1)面臨 11 公尺鄰港道路之建築基地(含公共設施用地)應自道路境界線至少留設 4 公尺寬之退縮建築開放空間；其他各土地使用分區之建築基地應自道路境界線退縮留設開放空間之最小寬度如下：

土地使用分區	面臨道路寬度	退縮建築開放空間之最小留設寬度
商 B-3	15 公尺(含)以上	3 公尺
	15 公尺以下計畫道路(不含人行廣場用地)	2 公尺
商 B-4 及商 B-5	15 公尺(含)以上	3 公尺
	15 公尺以下計畫	2 公尺
旅館區	不限	3 公尺
休閒漁業區及一般漁業區	不含 11 公尺鄰港道路	3 公尺

- (2)建築基地面臨多條道路者，各面皆須留設退縮建築開放空間。
 - (3)退縮建築開放空間內不得設置圍牆，應設置無遮簷人行空間供公共使用；寬度 4 公尺(含)以上之退縮建築開放空間內並應植栽綠化。
 - (4)退縮建築開放空間應與相鄰之道路人行道併同設計，且應維持與相鄰建築基地鋪面之連續性，並不得有高低差。
 - (5)退縮建築開放空間不得開挖地下室，惟其留設寬度大於本準則規定之最小留設寬度部分，不在此限。
 - (6)退縮建築開放空間得計入法定空地。
- 4.本區之建築物應依下列規定留設 3.5 公尺寬之連續騎樓：
- (1)位於「商 B-2」商業區面臨計畫道路之建築基地者，應於面臨計畫道路側留設。
 - (2)位於「商 B-3」商業區面臨計畫道路(不含五號道路)及人行廣場用地之建築基地者，應於面臨計畫道路及人行廣場用地側留設。
 - (3)位於「商 B-4」及「商 B-5」商業區面臨計畫道路及休閒漁業區面臨 11 公尺鄰港道路之建築基地者，應於面臨計畫道路側留設。
 - (4)位於建築基地面臨多條計畫道路或人行廣場用地者，各面皆須留設。
 - (5)指定留設之騎樓需與相鄰騎樓併同設計；其鋪面設計應維持與相鄰建築基地鋪面之連續性，並不得有高低差。
- 5.於「商 B-4」及「商 B-5」商業區及旅館區不同街廓之建築物間，得依下列規定設置具有頂蓋之空中廊道相連通：
- (1)空中廊道應設置於 2 樓以上，且底部淨高不得低於 6 公尺。
 - (2)空中廊道之寬度不得超過 8 公尺，且開放供公眾通行使用之淨寬不得小於 3 公尺；其作為人行通道使用部分得不計入建築容積，其餘應計入建築容積部分，應納入空中廊道連通二側建築物所在之建築基地計算，且其個別納入比例應由各該建築基地之土地所有權人協議訂定，並於申請都市設計審議時表明

之。

6.人行廣場用地不得作為停車場之主要出入口，但得用以暫時停車以供裝卸貨使用。

7.本計畫區之建築物高度限制規定如下：

(1)位於休閒漁業區之建築物高度不得超過二層樓；斜屋頂屋脊高度不得超過 12 公尺。

(2)位於一般漁業區之建築物高度不得超過三層樓；斜屋頂屋脊高度不得超過 12 公尺。

8.本區之建築造型、材質、及色彩規定如下：

(1)位於休閒漁業區及一般漁業區之建築物需設置斜屋頂，其斜屋頂之投影面積比例應佔建築投影面積百分之五十以上，屋頂斜率應大於三分之一。

(2)位於休閒漁業區之建築物二樓應於面向漁港側留設 6 公尺寬之戶外露台以供戶外餐飲及觀景活動使用。

(3)新建建築物之外牆及斜屋頂需提出材質及色彩計畫，供本縣都市設計審議委員會審議。

(4)設置於屋頂之空調、視訊、機械、水箱、管線等設備應適當隱蔽或納入整體造型考量。

9.位於「商 B-4」及「商 B-5」商業區、面臨 11 公尺鄰港道路之休閒漁業區及一般漁業區建築基地，其廣告招牌及街道傢俱，應配合建築整體設計。

10.本區內經本縣都市設計審議委員會審議通過之案件，如有變更設計，應重提本縣都市設計審議委員會審議；但屬微幅變更，其變更內容未超出下列情況者，得由幹事會審議：

(1)變更退縮建築開放空間，變更後仍符合本區準則第 3 點之規定，且未涉及與相鄰建築基地鋪面之連續性。

(2)變更騎樓之高度，且未涉及與相鄰建築基地鋪面之連續性。

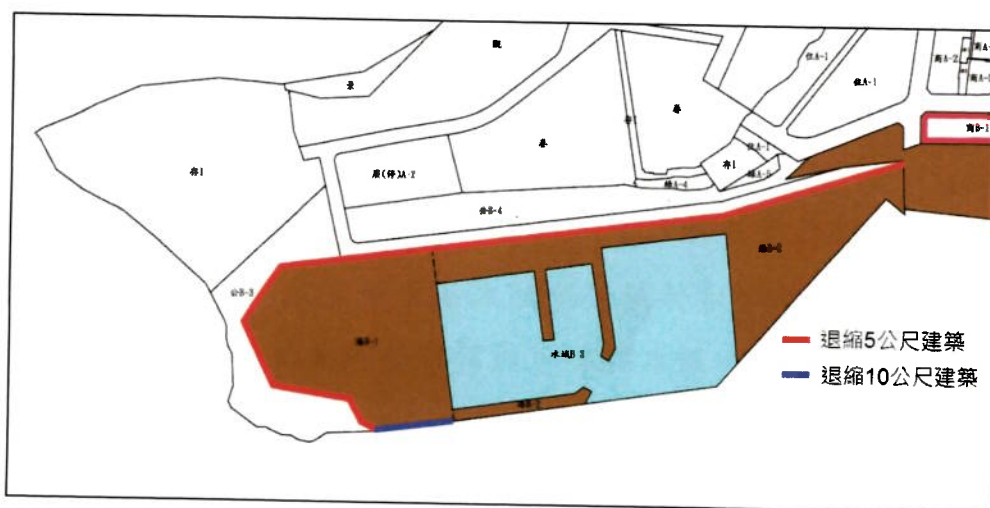
(3)變更建築物高度，變更後仍符合本區準則第 7 點之規定。

11.本準則所規定事項，如有因基地特殊難以執行之情形，得經本縣都市設計審議委員會就實際情況審決之，不適用本準則全部或

一部之規定。

(四)馬公商港地區之都市設計以配合馬公港整體觀光規劃，保存軍事史蹟風貌並建立澎湖整體水岸遊憩景觀為目標，打造本計畫區成為澎湖國際觀光水岸景點，相關都市設計規定如下：

- 1.本基準除下列規定外，另依「馬公商港臨海街區都市設計準則」規定辦理。
- 2.本區內基地申請建築時應自計畫道路及公園境界線退縮 5 公尺建築。
- 3.「港 B-1」、「港 B-2」港埠用地臨水岸之建築基地，除旅客通行棧道、岸電設施、船舶靠泊出入輔助設施、安全及景觀維護等設施之外，建築物臨海岸線需退縮 10 米建築，臨水岸應保持淨空，以利消防搶救及人員疏散（詳如附圖所示）。



- 4.「港 B-1」、「港 B-2」港埠用地之開發，應考量西側公園用地之地形與地貌，不得任意破壞既有擋土及邊坡防護設施（詳如附圖所示），並配合建築動線整體規劃通往宗南亭之地面階梯或人行道。
- 5.「港 B-1」港埠用地申請開發建築時，應於用地內配合留設至少一南北向服務通道以銜接區外道路系統，其淨寬不得小於 8 公尺，該通道之土地使用分區仍為港埠用地，並於申請建築時，載明其區位與配置情形於都市設計方案。

6. 「港 B-1」、「港 B-2」港埠用地內應自行規劃、設置污水處理設施處理各種使用活動所產生之廢水，未經處理廢水不得直接排放。
7. 「港 B-1」港埠用地之建築物高度，應考量周邊地區之地形與地貌，並與周邊環境整體規劃設計，需製作建築物視覺模擬提供審議；「港 B-2」港埠用地內建築物之高度不得超過 4 層樓或 14 公尺
8. 「港 B-1」、「港 B-2」港埠用地以供公眾使用為原則，另有關港埠用地未來建築開發應提出交通衝擊評估與停車空間檢討及改善，並納入開發計畫。
9. 植栽計畫
公園及綠地邊界選用之植栽品種宜採用澎湖原生種且適合海岸生長環境之植栽為主，並以具防風特性為佳，其他開放空間仍以適合海岸環境之品種為主。
10. 建築物附設設施—招牌廣告
為維持海岸之風貌整體性，避免景觀雜亂，計畫區內商業活動招牌及廣告物設置形式，未經審查同意不得任意設置。
11. 因基地條件無法達到本基準規定或具有特殊創意及整體規劃設計方案，經本縣都市設計審議委員會審議通過者，得不受本基準一部或全部規定之限制。

(五)本準則未規定事項，適用其他法令之規定。

九、都市防災計畫

(一)都市防災避難場所及設施

避難場所及設施主要功用係提供民眾於災害發生時，躲避災禍影響之場所，通常指學校、廣場、綠地、公園、運動場等大型開放空間，依災害發生性質之差異，避難場所之可另依災害發生時間分為二類型，各場所設施設立分述如下。

1. 救災指揮中心

災時應以馬公市公所為最高救災指揮中心，配合周邊警察局